

**【方向性変更】ニューシティ・レジデンス投資法人 証券コード：8965**  
**発行体格付け：A+ [格付けの方向性：安定的 → ネガティブ]**

格付投資情報センター(R&I)は上記の格付けを公表しました。

**【格付け理由】**

ニューシティ・レジデンス投資法人(NCR)は2004年12月に上場した不動産投資法人(J-REIT)。投資対象は住宅に特化しており、シービー・リチャード・エリス・インベスターズおよびニューシティコーポレーションなどをスポンサーとする。

NCRは、年内に合計383.5億円の借入金の返済期限と、ニューシティレジデンス池袋プレイシャスタワー(仮称)約277億円の取得を控えており、借入れと物件売却によりこれら所要資金の調達を図る方針である。NCRは国内主要金融機関と幅広く取引関係を構築し、保有物件の質も概して高い。しかし、昨今の不動産向け融資環境の悪化と住宅物件の売却流動性の低下により、円滑な資金調達に不確実性が増している。このため、格付けの方向性を安定的からネガティブに変更する。R&Iは今後の資金調達動向を見守っていく。

現時点の総資産有利子負債比率(LTV)は50%台前半であり、NCRの運営目標水準の範囲内にある。NCRは引き続き保有物件の売却による借入金返済を進め、池袋の物件取得後のLTV上昇を抑制する方針を示している。

賃貸事業自体には問題点は特段見られない。東京23区内に所在する築浅で比較的大型の賃貸住宅を中心に投資しており、稼働率は93%前後で推移している。資産規模は池袋を含めて2200億円を突破し、保有物件数109、賃貸可能戸数7500超と分散が図られている。

**【格付け対象】**

発行者：ニューシティ・レジデンス投資法人(証券コード:8965)		
名称	格付け	格付けの方向性
発行体格付け	A+(維持)	安定的 → ネガティブ

☆発行体格付けとは、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力に対するR&Iの意見で、原則としてすべての発行体に付与する。個々の債務(債券やローンなど)の格付けは、契約の内容や回収の可能性などを反映し、発行体格付けを下回る、または上回ることがある。